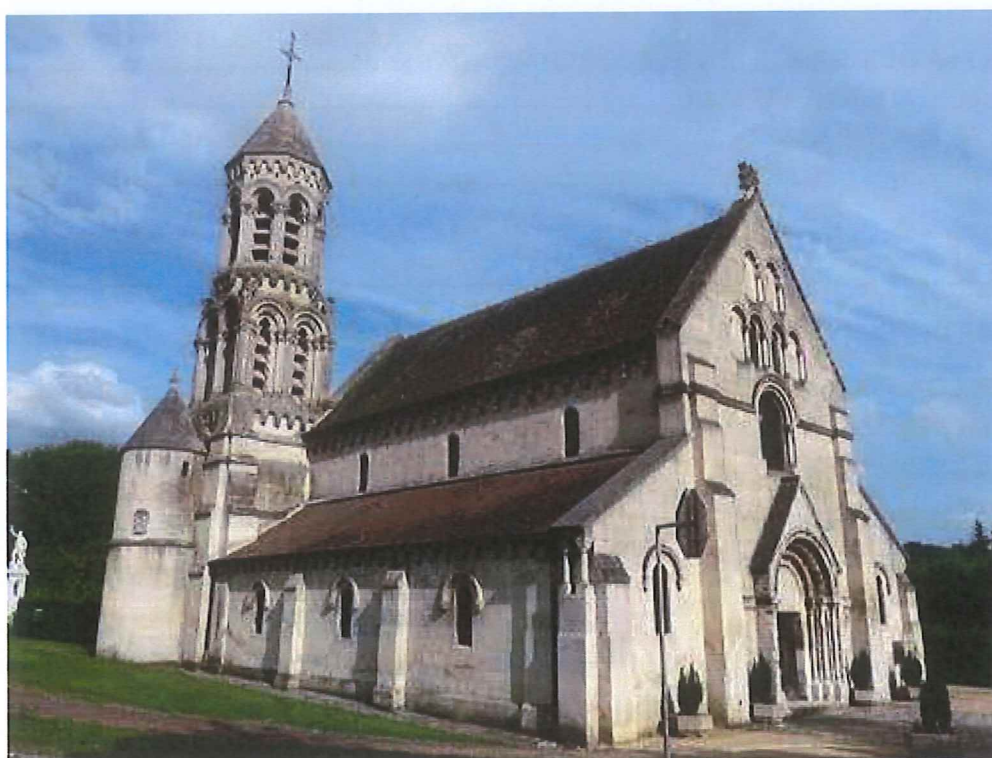


COMMUNE DE TRACY LE VAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT

5.1 REGLEMENT ECRIT



Modification du PLU

Vu pour être annexé à délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} février 2019.

SOUS-PREFECTURE

- 5 FEV. 2019

DE COMPIEGNE (OISE)

Sommaire

TITRE 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	5
ARTICLE 6 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	5
ARTICLE 7 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	5
ARTICLE 8 : STATIONNEMENT	6
TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE	8
LES 14 ARTICLES REGLEMENTES POUR CHAQUE ZONE	8
LA ZONE URBAINE « U »	9
LA ZONE A URBANISER « 1AU »	20
LA ZONE NATURELLE « N »	30
ANNEXE	36
CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES.....	37
LES ECONOMIES GENEREES.....	37
PRESENTATION DETAILLEE DES CIBLES HQE	38
EXEMPLES D'ACTIONS « HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE »	41
CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES STATIONNEMENTS	42
LEXIQUE	43

Dispositions générales

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles L 126-1 et R 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Autres réglementations

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

Article 3 : Division du territoire en zones

Zone urbaines (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

Zones à urbaniser (« AU »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zones naturelles et forestières (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- soit de l'existence d'une exploitation forestière
- soit de leur caractère d'espaces naturels

Cette zone est divisée en secteur comme suit :

- Nc : zone d'exploitation potentielle de la carrière
- Nf : zone de protection du massif forestier
- Nm : zone de protection de l'espace humide au cœur du village
- NL : zone de protection du Château avec possibilités d'activités de loisirs/hébergement

Article 4 : Adaptations mineures

Dérogation

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Adaptations justifiées

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des **constructions** avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 5 : Droit de préemption urbain

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique

Article 6 : Orientations d'aménagement

Le PLU comporte des orientations d'aménagement avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- l'aménagement de la zone « La Sablonnière » comme détaillé dans le document « Orientations d'aménagement »

Article 7 : Patrimoine naturel, architectural et archéologique

Patrimoine naturel

Destruction d'éléments de paysage identifiés

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU par le zonage Nf et Ni de protection des espaces naturels, en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Espace Boisé Classé

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Zone humide

Les zones humides du territoire sont inscrites sur le plan de zonage. Sur les périmètres ainsi définis, sont interdits tous travaux, tout comblement, exhaussement de terrain ou affouillement du sol.

Patrimoine architectural et urbain

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles R 421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Patrimoine archéologique

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Dispositions générales

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article 8 : Stationnement

Localisation et nombre

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement < ou égal à 2 pièces	1.5 place par logement
Collectif et logement > ou égal à 3 pièces	2 places par logement aménagées dans la propriété (hors garage)
Lotissement (à ajouter aux places inhérentes aux logements)	1 place pour 3 lots
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
Equipement	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	50% de la SHON
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Activités	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de SHON
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m ² de SHON
Personnes à mobilité réduite	1 place pour 20 places standards

Modalités pratiques du calcul du nombre de places

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou **construction** non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs **destination**, le nombre de places se calcul au prorata de la **SHON** de chaque **destination** de **construction**.

Titre 2 : Dispositions particulières à chaque zone

Les 14 articles réglementés pour chaque zone

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces à planter

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

La zone urbaine « U »

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre originel de la commune et aux zones d'extensions récentes d'habitat.

Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

Ub : cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses (artisanat) et des équipements collectifs.

Ue : cette zone est dédiée à l'accueil d'une structure scolaire ou péri-scolaire.

Les mots en gras italique trouvent leur définition dans le lexique.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

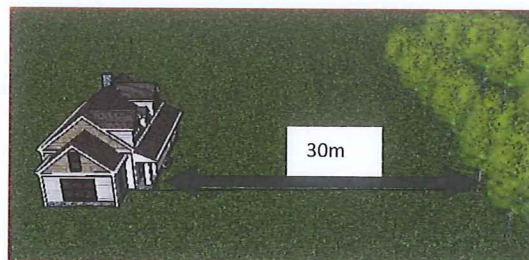
Article U1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Dispositions particulières pour la zone Ub

Sont interdits :

1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation spatiale sont incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone.

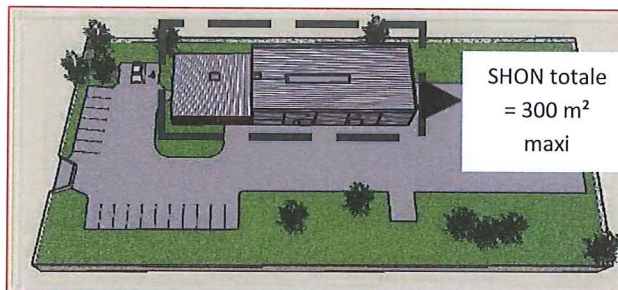
1.2 Les **constructions** situées à moins de 30 mètres de **lisière** du massif boisé (Forêt de Laigue) ou qui rompent les continuités d'un écosystème ou le fonctionnement écologique de la zone.



1.3 Les établissements industriels, les bâtiments agricoles et les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976.

1.4 Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale ou artisanale.

1.5 Les **constructions** à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 300 m².



1.6 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les caravanes et mobil homes à usage d'habitation temporaire ou permanente et les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.

1.7 Les établissements hippiques.

1.8 Les parcs d'attraction et les loisirs motorisés

1.9 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de **constructions**, d'ouvrages ou de travaux publics.

1.10 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.

Dispositions particulières pour la zone Ue

- 1.11 Toute occupation autre que celles prévues à l'article U2 relatives au secteur Ue.
- 1.12 Toute construction à usage d'habitation non liée au fonctionnement des équipements prévus à l'article U2.

Article U2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dispositions particulières pour la zone Ub

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Les **constructions destinées, à titre principal**, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même **terrain d'assiette** ou sur un terrain **contigu**.
- 2.3 Les **constructions** abritant des chevaux destinés à un usage familial dans la limite de 2 boxes sur le même **terrain d'assiette** que la **construction principale** et l'affectation des bâtiments agricoles existants à un usage hippique ou équestre à condition que ces activités soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne créent aucune gêne ou nuisance.
- 2.4 Les **constructions** et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il ne résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances quelconques.

Dispositions particulières pour la zone Ue




- 2.5 Sont autorisées les constructions liées à un équipement scolaire et péri-scolaire ainsi que les constructions à usage d'habitation liée à cet équipement.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U3 – Accès et voirie

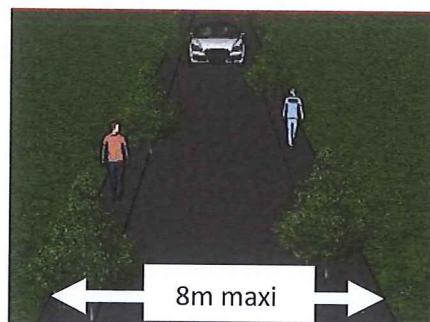
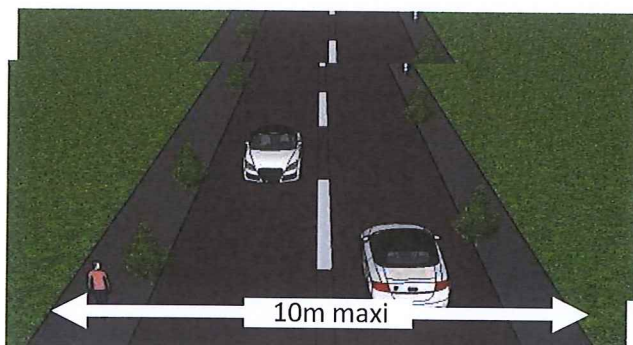
Dispositions applicables aux secteurs Ub et Ue

Accès

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée) en bon état de viabilité :
-  adaptée à l'importance et à la **destination** des **constructions** et **terrains** desservis
 -  permettant d'assurer la sécurité des usagers
 -  permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'**accès** devra être établi sur la voirie supportant le moins de circulation.
- 3.3 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- 3.5 Aucune **construction** ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés.

Voirie

- 3.6 Les voies nouvelles ne doivent pas excéder 10 mètres de largeur d'**emprise** en double sens et 8 mètres en sens unique (voirie, trottoirs, plantations et stationnements compris).



- 3.7 Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
- 3.8 Les sentiers piétons existants doivent être conservés.

Article U4 – Desserte par les réseaux

Dispositions applicables aux secteurs Ub et Ue

Alimentation en eau potable



- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Toute **construction** ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à un **dispositif d'obturation**).

Eaux pluviales

- 4.4 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.5 La gestion des eaux pluviales sera impérativement effectuée à la parcelle, quel que soit le choix, à la charge du propriétaire :
-  de dispositifs de tampon simple (cuve de remplissage enterrée avec **trop plein**) ;
 -  de dispositifs tampon de récupération des eaux pluviales.
- 4.6 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public, exception faite du **trop plein**.

Réseaux divers

- 4.7 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire.
- 4.8 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.

Collecte des déchets

- 4.9 Pour toute **construction** nouvelle à **destination** d'habitation collective d'au moins quatre logements ou d'activité, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

Article U5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

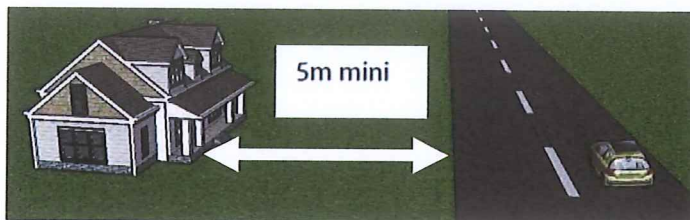
Article U6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règles pour la zone Ue

Dispositions particulières pour la zone Ub

Règle générale

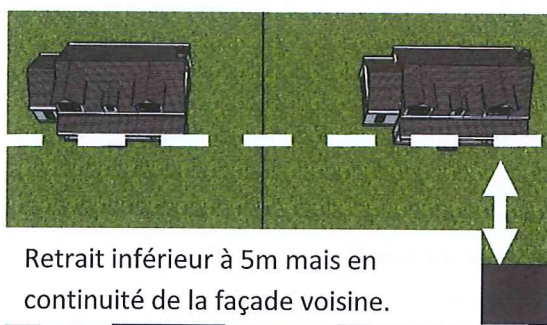
6.1 Les **constructions** doivent être implantées avec un **retrait** d'au moins 5 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie.



Dispositions particulières

6.2 Aucune **construction** à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur comptée à partir de l'**alignement** de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la **construction** projetée.

6.3 Si la **construction** projetée jouxte une ou plusieurs autre(s) **construction(s)** existante (s), elle peut être implantée dans le prolongement de la **façade** d'une des constructions existantes.



Article U7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règles pour la zone Ue

Dispositions particulières pour la zone Ub

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur **les deux des limites séparatives latérales** ;
- Soit sur **deux limites séparatives (latérale et en fond de parcelle)** ;
- Soit sur **une limite séparative latérale avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite** ;
- Soit **en retrait d'au moins 3 mètres** des limites séparatives.

7.2 Aucune **construction** ou installation ne peut être implantées à moins de 6 mètres des berges des rus, excepté pour les terrains bâtis ou clos de murs au 3 février 1995.

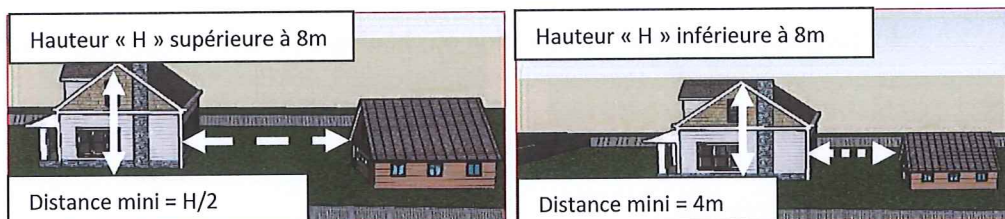
Article U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles pour la zone Ue

Dispositions particulières pour la zone Ub

8.1 La distance entre deux **constructions** sur un même **terrain** doit être adaptée à la hauteur de la construction la plus haute :

- avec un minimum de 4 mètres ;
- au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute ;
- en prenant en compte les saillies dans le calcul.






Article U9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles pour la zone Ue

Dispositions particulières pour la zone Ub

9.1 L'**emprise** au sol maximale est fixée à :

-  50 % de la surface parcellaire prévue pour l'implantation d'habitation collective.
-  60% de la surface parcellaire prévue pour l'implantation d'habitation pavillonnaire.
-  70 % de la surface parcellaire prévue pour l'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées.

Article U10 – Hauteur des constructions

- 10.1 La **hauteur** maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faitage.
- 10.2 La **hauteur** maximale des constructions **annexes** non **contiguës** à la **construction principale** (garage, **abri de jardin**, bûcher...) est fixée à 5 mètres au **faitage**.




Article U11 – Aspects extérieurs

Il n'est pas fixé de règles pour la zone Ue

Dispositions particulières pour la zone Ub

Généralités

Les projets d'architecture contemporaine et/ou présentant une plus-value énergétique (supérieure à BBC : maisons passives, BEPOS...), dont l'intégration est recherchée et respecte les nuanciers du CAUE peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

- 11.1 Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'**alignement**.
- 11.2 Les installations suivantes doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal :
-  Les citernes à combustibles et les installations similaires ;
 -  Les cuves de récupération des eaux de pluie qui devront prioritairement être enterrées ;
 -  Les groupes de ventilation, aération ou chauffage, par ailleurs interdits en façade.

Aspect

- 11.3 Les **murs pignons** doivent être traités avec le même soin (couleurs et matériaux) que les **façades principales**.

Matériaux

Sont autorisés :

- 11.4 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits de teinte se référant au nuancier du CAUE de l'Oise.
- 11.5 Les teintes des maçonneries faites de briques apparentes et les façades de pierre ou de moellons se référeront au nuancier du CAUE de l'Oise.

Sont interdits :

- 11.6 Les enduits blanc pur et les briques de teinte jaune flammée.

Baies

- 11.7 Les **baies** des **constructions** d'habitation et de leurs **annexes**, visibles des voies et espaces publics, seront plus hautes que larges, excepté pour le garage (porte et fenêtres comprises).

Sous-sol

11.8 Les parties apparentes des sous-sols seront traitées comme la façade.



Substruction apparente traitée à l'identique du reste de la façade

Toitures

Le toit

11.9 Les toitures des habitations neuves seront à deux versants, inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale à l'exception des toitures terrasses.

Entre 35°
et 45°



Zone urbaine « U »

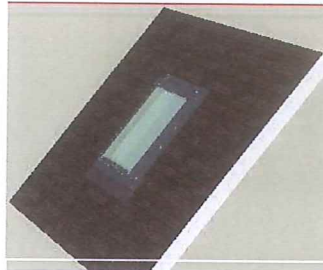
11.10 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des **constructions annexes** accolées à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Les ouvertures

11.11 Les ouvertures en toitures seront du type **lucarne** à fronton (maçonné ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.



Lucarne à fronton



Châssis à tabatière

11.12 Les ouvertures constituées de châssis de toit seront posés au nu du plan de couverture.

11.13 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.

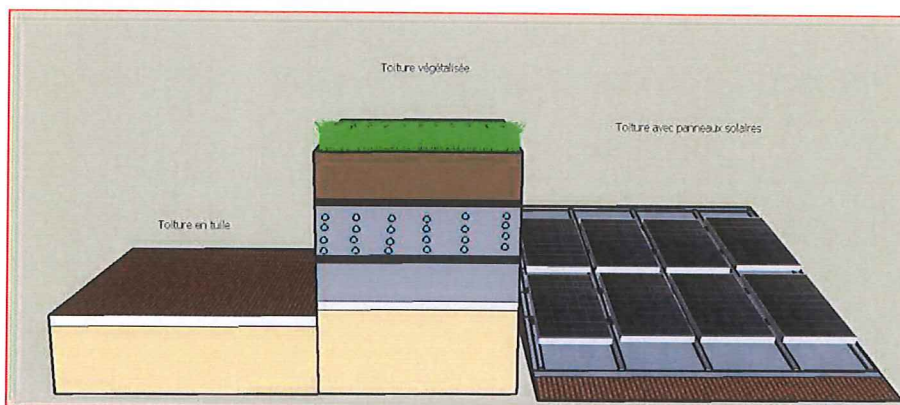


Faîtage toiture

Faîtage lucarne

La couverture

11.14 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées**) sont autorisées.



11.15 Les toitures des habitations, à l'exception des toitures terrasses, seront réalisées soit :



en tuiles de teinte vieillie ou flammée



en ardoises posées droites (ardoises naturelles ou en fibre-ciment)

Zone à urbaniser « U »

- 11.16 Les tôles galvanisées non peintes sont interdites pour les couvertures des bâtiments à usage d'activités.

Les vérandas

- 11.17 Les vérandas sont interdites en **façade** avant de la **construction**.

Annexes

- 11.18 Les **constructions annexes** seront construites, couvertes et enduites avec des matériaux rappelant la **construction principale**.

Clôtures

- 11.19 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.20 En façade avant, les clôtures en plaques béton sont interdites.
- 11.21 En cas de clôtures végétales, les essences seront locales et de préférence non allergènes.
- 11.22 Les résineux sont interdits.

Article U12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 Se référer à l'article 7 « Stationnement » des dispositions générales pages 7 & 8 du présent règlement.

Article U13 – Espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de règles pour la zone Ue

Dispositions particulières pour la zone Ub

Espaces Boisés Classés

- 13.1 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

- 13.2 Les **espaces** restés **libres** après implantation des **constructions** et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- 13.3 Conserver au moins 40 % de la surface du parcellaire non imperméabilisée pour l'habitat et 30% pour les activités.
- 13.4 Les abords des voiries secondaires devront être végétalisées avec des bandes arbustives sur au moins un côté des rues. Les végétaux utilisés seront d'essences locales. Seront évités les arbustes épineux et à baies toxiques.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U14 – Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de règle.

Zone urbaine « 1AU »

La zone à urbaniser « 1AU »

Caractère de la zone

La zone 1AU est caractérisée par son emplacement stratégique d'un point de vue urbain.

Elle se situe le long de la rue du Général de Gaulle et rejoint la rue de la Sablonnière et la rue des Acacias. Elle jouxte également un espace boisé classé à proximité du cimetière.

Le plan d'aménagement est décrit dans l'orientation d'aménagement « La Sablonnière ». Elle est plane et ne comprend pas de zone protégée.

Les mots en gras italique trouvent leur définition dans le lexique.

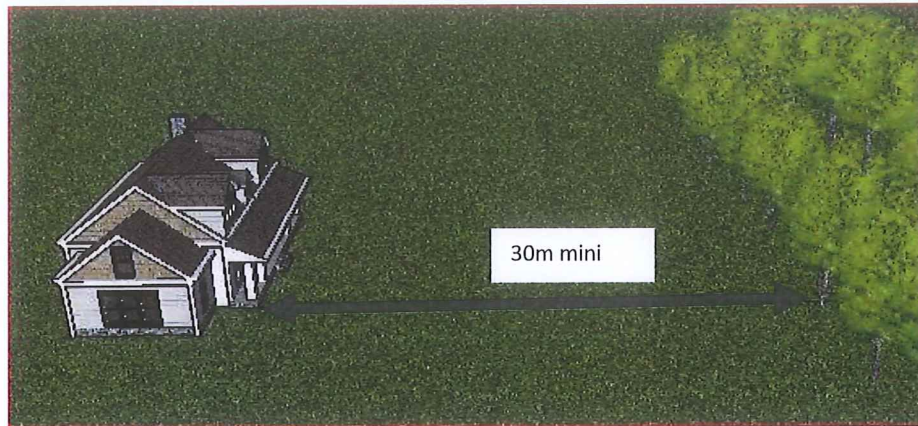
Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à laquelle il faudra se reporter en complément des articles suivants du règlement écrit.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions situées à moins de 30 mètres de lisière du massif forestier (Forêt de Laigue) ou qui rompent les continuités d'un écosystème ou le fonctionnement écologique de la zone.



- 1.2 Tout mode d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 1AU2.

Article 1AU2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :




- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 2.2 Toute **construction** édifiée ne doit pas remettre en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- 2.3 Les lotissements et ensembles de **constructions** groupées à usage d'habitation.
- 2.4 Les **constructions** ou parties de constructions à usage de bureaux, services ou commerces de proximité voire d'artisanat à condition que la surface totale pour chaque activité n'excède pas 250 m² et que la surface de vente n'excède pas 200 m².
- 2.5 Les **équipements d'intérêt général** publics et/ou privés à usage scolaire, péri-scolaire, accueil des personnes âgées, socio-culturel, administratif, technique, sportif, loisirs ou de restauration
- 2.6 Les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération de **construction** à usage d'habitation.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU3 – Accès et voirie

Accès

3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée) en bon état de viabilité :

-  adaptée à l'importance et à la **destination** des **constructions** desservies ;
-  permettant d'assurer la sécurité des usagers ;
-  permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

3.2 Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'**accès** devra être établi sur la voie supportant le moins de circulation.

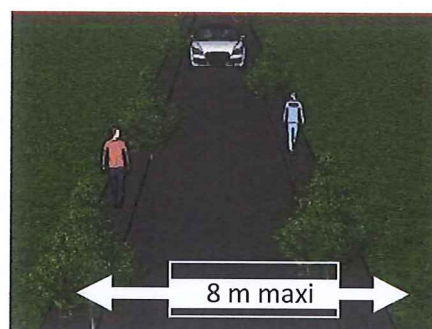
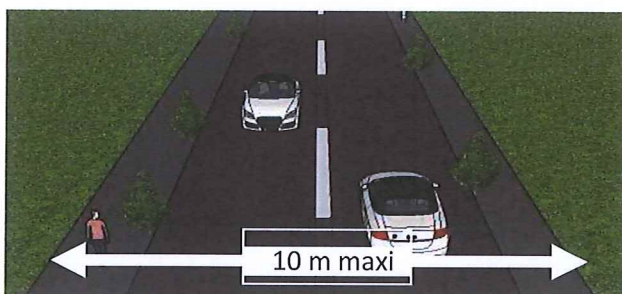
3.3 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.

3.5 Aucune **construction** ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés.

Voirie

3.6 Les voies nouvelles ne doivent pas excéder 10 mètres de largeur d'**emprise** en double sens et 8 mètres en sens unique (voirie dont trottoirs, plantations et stationnements compris)



3.7 Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.8 Les sentiers piétons existants doivent être conservés. Les sentes piétonnes nouvelles auront une largeur minimale de 2 mètres.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable



- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Toute **construction** ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

Eaux pluviales

- 4.4 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- 4.5 La gestion des eaux pluviales sera impérativement effectuée à la parcelle, quel que soit le choix, à la charge du propriétaire :
-  de dispositifs de tampon simple (cuve de remplissage enterrée avec **trop plein**) ;
 -  de dispositifs tampon de récupération des eaux pluviales.
- 4.6 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public, exception faite du **trop plein**.

Réseaux divers

- 4.7 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain.
- 4.8 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.

Collecte des déchets

- 4.9 Pour toute **construction** nouvelle à **destination** d'habitation collective d'au moins quatre logements ou d'activités, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

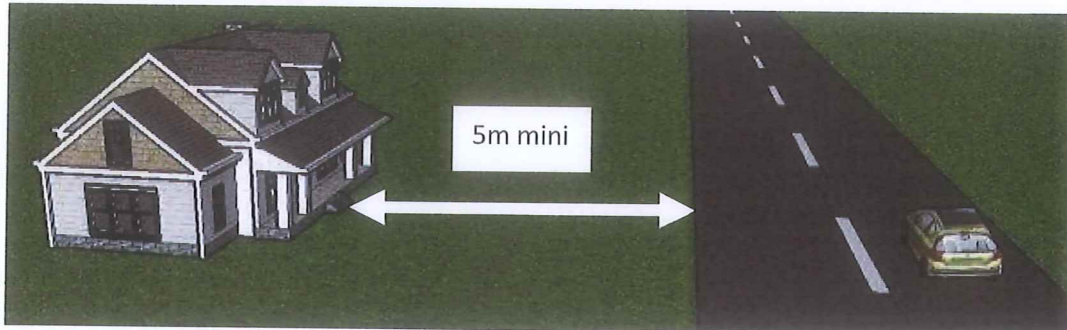
Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AU6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

6.1 Les **constructions** doivent être implantées avec un **retrait** d'au moins 5 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie.



Dispositions particulières

6.2 Aucune **construction** à usage d'habitation, y compris les annexes, ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'**alignement** de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la **construction** projetée.

Article 1AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales ;
- soit sur deux limites séparatives (latérale et en fond de parcelle) ;
- soit sur une limite séparative latérale avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite ;
- soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.




Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 La distance entre deux **constructions** sur un même terrain doit être adaptée à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

8.2 Les **baies des constructions** non **contiguës** ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble en vue directe, à l'exception de la façade la moins ensoleillée qui peut être partiellement masquée.

Article 1AU9 – Emprise au sol

9.1 L'**emprise** maximale au sol est fixée à :

-  50 % de la surface parcellaire prévue pour l'implantation d'habitation collective.
-  60% de la surface parcellaire prévue pour l'implantation d'habitation pavillonnaire.
-  70 % de la surface parcellaire prévue pour l'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées.




Article 1AU10 – Hauteur des constructions

- 10.1 La **hauteur** maximale des constructions est limitée à **10 mètres au faitage**.
- 10.2 La **hauteur** maximale des constructions **annexes non contiguës** à la **construction principale** (garage, **abri de jardin**, bûcher...) est fixée à **5 mètres au faitage**.

Article 1AU11 – Aspects extérieurs

Généralités

Les projets d'architecture contemporaine et/ou présentant une plus-value énergétique (maisons passives, BEPOS...), dont l'intégration est recherchée et respecte les nuanciers du CAUE peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

- 11.1 Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'**alignement**.
- 11.2 Les installations suivantes doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal :
-  Les citernes à combustibles et les installations similaires ;
 -  Les cuves de récupération des eaux de pluie qui devront être enterrées ;
 -  Les groupes de ventilation, aération ou chauffage, par ailleurs interdits en façade.

Aspect

- 11.3 Les murs pignons devront être traités avec le même soin (couleur, matériaux) que les façades principales.

Matériaux

Sont autorisés :

- 11.4 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits de teinte se référant au nuancier du CAUE de l'Oise.
- 11.5 Les teintes des maçonneries faites de briques apparentes et des façades de pierre ou de moellons se référeront au nuancier du CAUE de l'Oise.

Sont interdits :

- 11.6 Les enduits blanc pur et les briques de teinte jaune flammée.

Baies

- 11.7 Les baies des constructions d'habitation et de leurs annexes, visibles des voies et espaces publics, seront plus hautes que larges, excepté pour le garage.

Zone urbaine « 1AU »

Sous-sol

- 11.8 Les parties apparentes des sous-sols seront traitées comme la façade.

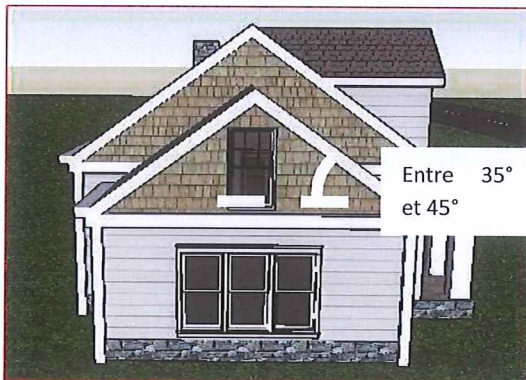


Sous-sol apparent traité à l'identique du reste de la façade

Toitures

Le toit

- 11.9 Les toitures des habitations neuves seront à deux versants, inclinés entre 35° et 45° sur l'horizontale à l'exception des toitures terrasses.



- 11.10 A l'exception des vérandas, la pente des toitures des **constructions annexes** accolées à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

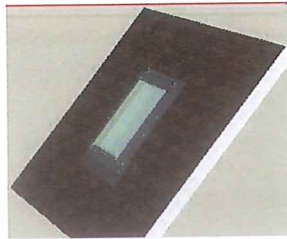
Zone à urbaniser « 1AU »

Les ouvertures

11.11 Les ouvertures en toitures seront du type **lucarne** à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.



Lucarne à fronton



Châssis à tabatière

11.12 Les ouvertures constituées de châssis de toit seront posés au nu du plan de couverture.

11.13 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.

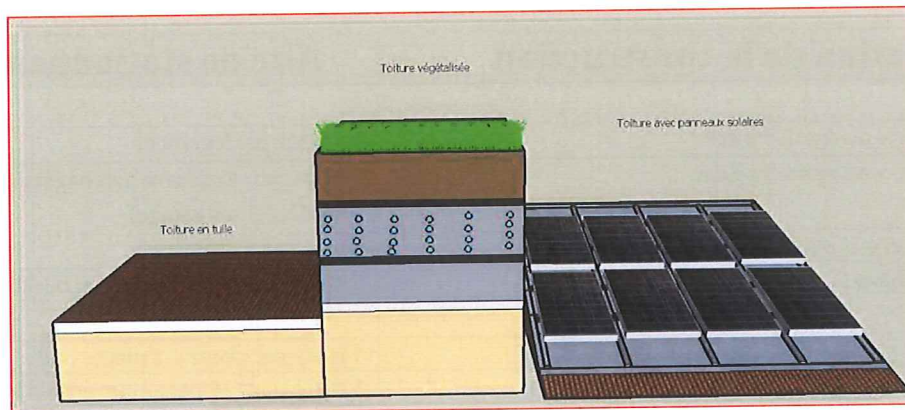


Faîtage toiture



Faîtage lucarne

La couverture

11.14 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées**) sont autorisées.



11.15 A l'exception des toitures-terrasses, les toitures des habitations seront réalisées soit :

-  en tuiles de teinte vieillie ou flammée ;
-  en ardoises posées droites (ardoises naturelles ou en fibre-ciment).

11.16 Les tôles galvanisées non peintes sont interdites pour les couvertures des bâtiments à usage d'activité.

Zone urbaine « 1AU »

Les vérandas

11.17 Les vérandas sont interdites en **façade** avant de la **construction**.

Annexes

11.18 Les **constructions annexes** seront construites, couvertes et enduites avec des matériaux rappelant la **construction principale**.

Clôtures

11.19 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.

11.20 En façade avant, les clôtures en plaques béton sont interdites.

11.21 **En cas de clôtures végétales, les essences seront locales et de préférence non allergènes (voir le document annexé du CAUE de l'Oise concernant les végétaux.)**

11.22 Les résineux sont interdits.

Article 1AU12 – Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement est autorisé sur voirie aux emplacements indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU.

12.2 Localisation et nombre

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Pour les calculs, en cas de résultat impliquant une décimale, le nombre de places sera arrondi à l'entier supérieur.

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement < ou égal à 2 pièces	1,5 place par logement
Collectif et logement > ou égal à 3 pièces	2 places par logement aménagées dans la propriété (hors garage)
Lotissement (à ajouter aux places inhérentes aux logements)	1 place pour 3 lots
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
Equipement	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	50% de la surface de plancher
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Activités	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Personnes à mobilité réduite	Au moins 10% du nombre de places standards

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

Obligations de planter

- 13.1 Les **espaces** restés **libres** après implantation des constructions et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un **traitement paysager**.
- 13.2 Conserver au moins 40 % de la surface du parcellaire non imperméabilisée pour l'habitat et 30% pour les activités.
- 13.3 Les abords des voiries secondaires devront être végétalisées avec des bandes arbustives sur au moins un côté des rues. Les végétaux utilisés seront d'essences locales. Seront évités les arbustes épineux et à baies toxiques.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU14 – Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de règle.

La zone naturelle « N »

Caractère de la zone

Cette zone est divisée en secteur comme suit :

- Nc : zone d'exploitation potentielle de la carrière
- Nf : zone de protection du massif forestier
- Nm : zone de protection de l'espace humide au cœur du village
- NL : zone de protection du Château avec possibilités d'activités de loisirs/hébergement

Les mots en gras italique trouvent leur définition dans le lexique.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 – Occupation et utilisation du sol interdites




Sont interdits :

- 1.1 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2.






Article N2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Pour le secteur Nc : carrière

- 2.1 L'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions qui seront fixées par l'arrêté d'autorisation.
- 2.2 Les **constructions** ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation des carrières autorisées :
-  **Constructions** à usage de bureau constituant un complément administratif, technique ou commercial
 -  **Constructions** destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement de l'exploitation.
 -  **Constructions** d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable...)
- 2.3 La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des **espaces libres** ou pour des raisons fonctionnelles.

Pour le secteur NL : château

- 2.4 Le changement de **destination** des immeubles existants et leur affectation à usage :
-  de bureau, commercial (à l'exclusion de toute surface de vente)
 -  touristique, culturel, loisirs
 -  formation (atelier d'art, création, centre de séminaire)
 -  sanitaire (maison de remise en forme, de repos, de convalescence, de retraite)
 -  d'hôtel-restaurant, gîte ou chambres d'hôte
- 2.5 L'**extension** des **constructions** à usage d'habitation existantes.
- 2.6 Les **constructions annexes** (garages, remise à matériel, bûcher, **abri de jardin**)

Pour le secteur Nm : zone humide

- 2.7 Les installations, les petits équipements ainsi que les travaux divers, à caractère public ou liés au tourisme, aux loisirs ou aux activités de plein air, à l'exception du caravanage et des parcs résidentiels de loisirs.
- 2.8 Le mobilier urbain (banc, fontaine...).




Pour le secteur Nf : forêt

- 2.9 Les systèmes d'alimentation en eau potable.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 – Accès et voirie

Accès

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée) en bon état de viabilité :
-  adaptée à l'importance et à la **destination** des **constructions** et **terrains** desservis
 -  permettant d'assurer la sécurité des usagers
 -  permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'**accès** devra être établi sur la voirie supportant le moins de circulation.
- 3.3 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.

Voirie

Aucune **construction** ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés.

- 3.1 Les **constructions** et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur **destination** et à leur importance.
- 3.2 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.3 Les sentiers piétons existants doivent être conservés. En cas d'impossibilité, une solution de remplacement équivalente sera mise en place à la charge du pétitionnaire supprimant le(s) sentier(s) existant(s).

Article N4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute **construction** ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, tout en respectant ses caractéristiques. En cas d'impossibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Zone naturelle « N »

- 4.3 Pour les **constructions** à usage d'habitation, il sera demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

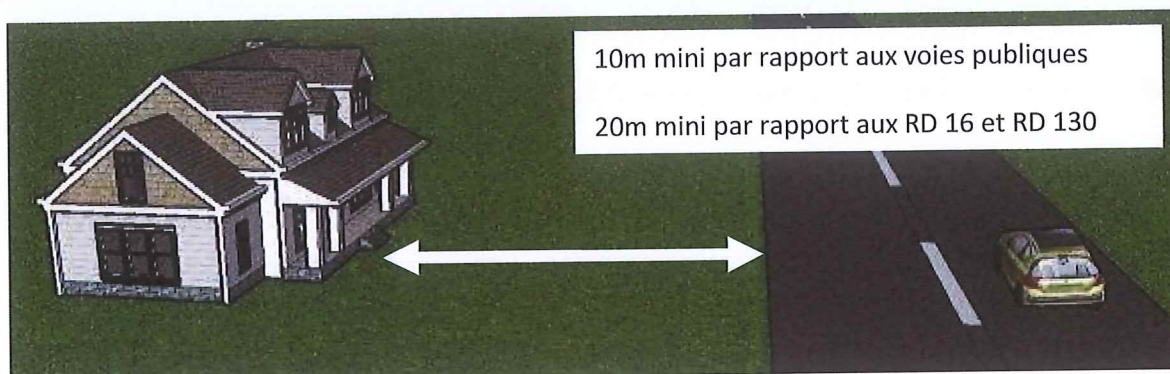
- 4.5 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.

Article N5 – Caractéristiques des terrains

- 5.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article N6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Aucune **construction** ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de l'**emprise** des voies publiques.
- 6.2 Cette marge est portée à 20 mètres pour les **constructions** le long des RD 16 et RD 130.



Dispositions complémentaires pour le secteur Nc : carrière

- 6.3 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les **constructions** d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règles pour la zone NL : Château

Pour le secteur Nc : carrière

- 7.1 Les **constructions** dont la **hauteur** totale n'excède pas 5 mètres peuvent être édifiées en **limites séparatives**. Pour les autres **constructions**, la marge de **recul** sera au moins égale à 5 mètres.

Zone naturelle « N »

7.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les **constructions** d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Pour les secteurs Nf et Nm : forêt et zone humide

7.3 Les **constructions** édifiées en **limite séparative** sont autorisées.

7.4 Les **constructions** implantées à moins de 6 mètres des berges des rus sont interdites, excepté pour les terrains bâtis ou clos de murs au 3 février 1995.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article N9 – Emprise au sol

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

Article N10 – Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour les secteurs Nc, Nf et Nm : carrière, forêt et zone humide

Pour le secteur NL : château

10.1 Pour les **extensions** des **constructions** autorisées, la **hauteur** ne pourra excéder la **hauteur** du bâtiment agrandi existant.

10.2 Les **constructions annexes** auront une hauteur maximale de 5m au faitage et 3m à l'égout.

Article N11 – Aspects extérieurs

Dispositions complémentaires pour le secteur NL : château

Constructions existantes : Aménagement et restauration :

11.1 Tout nouvel élément devra respecter l'architecture de l'édifice.

Constructions nouvelles

Annexes

Les constructions annexes seront construites, couvertes et enduites avec des matériaux rappelant la construction principale.

Pour le secteur Nc : carrière

11.2 L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Article N12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 Se référer à l'article 7 « Stationnement » des dispositions générales pages 8 et 9 du présent règlement.

Article N13 – Espaces libres et plantations

Obligations de planter

Dispositions complémentaires pour le secteur NL : château

- 13.1 L'implantation des **constructions** nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.2 Les essences utilisées en plantations pour les haies de clôture entre autre seront des essences régionales et de préférence non allergènes.
- 13.3 L'ensoleillement est pris en compte en cas d'aménagement paysagers végétalisés.

Dispositions complémentaires pour le secteur Nm : zone humide

- 13.4 Les mares et berges doivent être gérées par des techniques douces. Le maintien des berges sera assuré par des techniques douces de fascinage.

Section 3 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N14 – Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles

Annexe :

Les annexes du présent règlement n'ont **pas de valeur réglementaire**. Elles ne sont donc pas opposables lors d'une demande d'occupation du sol.

Elles permettent d'expliquer, de présenter et de conseiller les demandeurs lors d'une demande d'autorisation d'occupation du sol.

Elles sont composées de :

- Cahier de recommandations environnementales
- Lexique
- Cahier de recommandations pour les stationnements

Cahier de recommandations environnementales

Objectif : sensibiliser en se référant à la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE).

Utilité : Aider à concevoir votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche HQE a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résume en 14 cibles regroupées autour de quatre grands domaines d'intervention :

- l'éco-construction
- l'éco-gestion
- le confort
- la santé

Les économies générées

De 20 à 50% d'économie d'énergie grâce à :

- Conception bâtiment : orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel...
- Technologies de construction performantes : isolation des façades, volets isolants...
- Equipements performants : chaudière haut rendement, équipements basse consommation, thermostat, mitigeurs, économiseur d'eau, chasse d'eau double flux,
- Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...

Un bien-être non quantifiable des utilisateurs grâce à :

- Produits incorporant peu de solvants
- Matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...)
- Dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides
- Equipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc..., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

Présentation détaillée des cibles HQE

Cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

Orientation de l'habitation vis-à-vis du soleil et vis-à-vis du vent

Relief, nature du sol et du sous-sol

Végétation, constructions environnantes et espaces verts : *plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver*

Eaux superficielles et préservation de la perméabilité des sols : privilégier le végétal, étudier la gestion des eaux de pluie



Plaques de béton alvéolées recouvertes de pelouse.

Ne dénature pas le paysage par les parkings et améliore l'infiltration de l'eau dans le sol (lutte contre les inondations).

Cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction

Impacts importants sur l'environnement, le confort des utilisateurs et leur santé.

Choix des matériaux fondé sur des critères techniques, économiques et environnementaux

Cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »

réduire les substances rejetées solides, liquides (boues...) ou gazeuses (poussières ...)

Cible n°4 : la gestion de l'énergie

Bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs)

Optimisation de l'apport en lumière naturelle

Vérifier les performances énergétiques (chauffage, électroménager...)

l'énergie solaire thermique : produire de l'eau chaude sanitaire et de chauffage par capteurs

la géothermie : pompe à chaleur géothermique captant la chaleur emmagasinée dans le sol

le bois : utilisé à mi-saison ou en chauffage d'appoint (*attention : forêts entretenues*)

Cible n°5 : la gestion de l'eau

L'économie en eau potable

réducteurs de pression (régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution)
chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
appareils ménagers à faible consommation d'eau.

La gestion des eaux usées domestiques

Obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

La gestion des eaux pluviales

Infiltration dans le jardin si la nature du sol le permet : végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (gravillon, sable ou dalles)

Rétention dans des cuves (citernes étanches) : arrosage, lavage

Rejet dans des bassins d'agrément : limite le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

Cible n°6 : la gestion des déchets d'activité

Valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts

Valorisation des papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans ou récupérés

Valorisation énergétique des déchets, brûlés dans une usine d'incinération

Collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants...)

Prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes

Cible n°8 : le confort hygrothermique

Définition : sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiantes du local Afin

de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

Favoriser les apports solaires en hiver tout en les limitant en été (orientation et isolation du vitrage)

Renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30 % et 70 %

Cible n°9 : le confort acoustique

A prévoir lors de la construction, les solutions sont plus onéreuses pour les travaux d'amélioration.

Matériaux absorbants = diminuer la réverbération des bruits (plafonds, sol, double vitrage...)

Favoriser la végétalisation à l'extérieur (écran de protection)

Annexe : cahier de recommandations environnementales

Cible n°10 : le confort visuel

L'éclairage naturel est plus adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

Eclairage d'ambiance suffisant sans éblouir

Ensoleillement et apport calorifique hivernal tout en maîtrisant les surchauffes d'été

Offrir des vues agréables sur l'extérieur

Cible n°11 : le confort olfactif

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

Limitation des polluants à la source (séparation des locaux déchets, matériaux non agressifs)

Ventilation appropriée des locaux (Ventilation Mécanique Contrôlée).

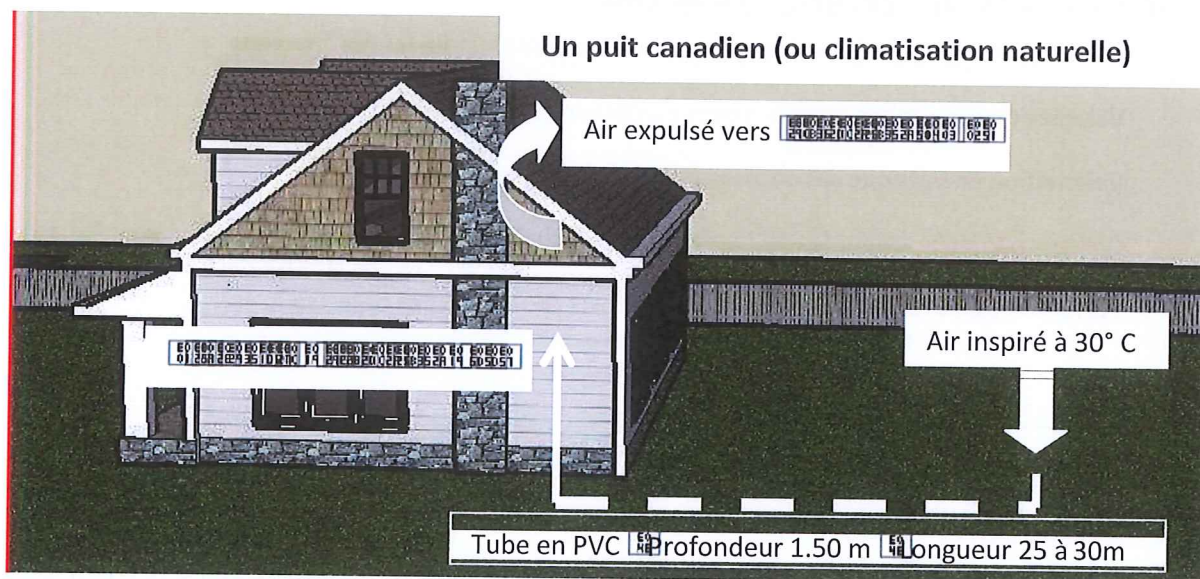
Cibles n°12, n°13 et n°14: la qualité sanitaire des espaces, la qualité de l'air et de l'eau

Matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),

Eviter les revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),

Produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (peintures naturelles sans solvant),

Ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité



Exemples d'actions « Haute Qualité Environnementale »

<i>Cible</i>	<i>Objet de la cible</i>	<i>Propositions</i>
1	Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat	Parc urbain – Parcours piétonniers Toitures végétalisées – parkings
2	Choix intégré des procédés et produits de construction	Réutilisation des pierres issues de la démolition
3	Chantier à faibles nuisances	Gestion différenciée des déchets de chantier
4	Gestion de l'énergie	Recours aux panneaux solaires photovoltaïques Citerne de récupération des eaux de pluie Isolation de qualité
5	Gestion de l'eau	Favoriser l'infiltration de l'eau avec les noues Favoriser la rétention d'eau avec les toitures Favoriser la biodiversité grâce aux plantes
6	Gestion des déchets d'activités	Création de bornes de récupération des déchets
8	Confort hygrothermique	Renouvellement de l'air et baies vitrées
10	Confort visuel	Toitures végétalisées – Parkings Rénovation des façades existantes
11	Confort olfactif	Essences locales non allergisantes
13	Qualité de l'air	Ventilation par puit canadien (climatisation naturelle)
14	Qualité de l'eau	Utilisation de l'eau de pluie pour les sanitaires

Cahier de recommandations pour les stationnements

Revêtements

Les revêtements des stationnements seront privilégiés sous une forme perméable.

Dimensions des stationnements

Une moyenne de 25m² par place de stationnement doit être comptée.

Stationnement en bataille : perpendiculaire à la voie

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m
- Recul minimum : 6m

Stationnement en épis : angle de 45° par rapport à la voie

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m à la perpendiculaire
- Recul minimum : 3m40

Stationnement en épis : angle de 60° par rapport à la voie

- Largeur : 2m50
- Longueur : 5m à la perpendiculaire
- Recul minimum : 3m80

Stationnement en créneau : parallèle à la voie

- Largeur : 2m
- Longueur : 5m80
- Recul minimum : 3m

Stationnement pour personne à mobilité réduite

- Surlargeur de 80cm libre de tout obstacle

Stationnement situés dans une construction nouvelle de logements collectifs pour deux roues non motorisés

- Couverte et accessible depuis l'espace public et 1 m² par tranche de 50 m² de SHON

Lexique

Abri de jardin :

Construction annexe destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Les usages d'habitation et d'activités y sont interdits.

Accès du terrain :

Passage donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

Affouillement :

Phénomène issu de l'eau qui, par ses courants, creuse et érode les corps sur son passage.

Exemple : les rives creusées par l'eau.

:

C'est la limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle est généralement matérialisée par une clôture de propriété.

Attique :

L'attique correspond à l'étage situé au dessus de la corniche, en retrait de la façade et permettant, le plus souvent, l'aménagement d'un balcon.



Baie :

C'est une ouverture dans un mur et au travers il est possible de voir (fenêtre, porte, etc.). Ne sont donc pas considérées comme baie :

- les ouvertures en verres translucides ou en vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs
- les portes non vitrées

Construction annexe :

Sont considérées comme construction annexe, les bâtiments situés sur la même unité foncière que la construction principale. Ils peuvent être implantés isolément (*non relié à la construction principale*) ou accolés sans être intégrés à cette dernière (*pas de création de nouvelle surface habitable*), entièrement clos ou non.

Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important en termes de gabarit dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Contigu :

La contiguïté est obtenue :

- Entre deux constructions lorsque les façades ou les pignons sont en contact l'un avec l'autre. Un portique, un porche ou un angle de construction... n'entraînent pas de contiguïté.
- Lorsqu'une construction touche directement la limite séparative d'une autre propriété.
- Lorsque deux terrains se jouxtent.

Destination (des bâtiments) :

La destination est l'usage principal des constructions. Elle est parfois précisée comme suit :

Exemple : Construction « à usage d'habitation » ou construction « à usage d'activité » ou construction « à usage de stockage »...

La destination des bâtiments peut être modifiée si le présent règlement l'autorise. Dans ce cas, une construction à usage d'activité peut être aménagée en habitation.

Exemple : Un entrepôt transformé en loft ou un corps de ferme aménagé en hôtel...

Dispositif d'obturation :

Un dispositif d'obturation est un système qui permet de fermer la canalisation par déclenchement en cas de pollution accidentelle et d'arrêter l'écoulement des eaux usées. Ainsi, il évite à la substance polluante de se répandre dans les canalisations.

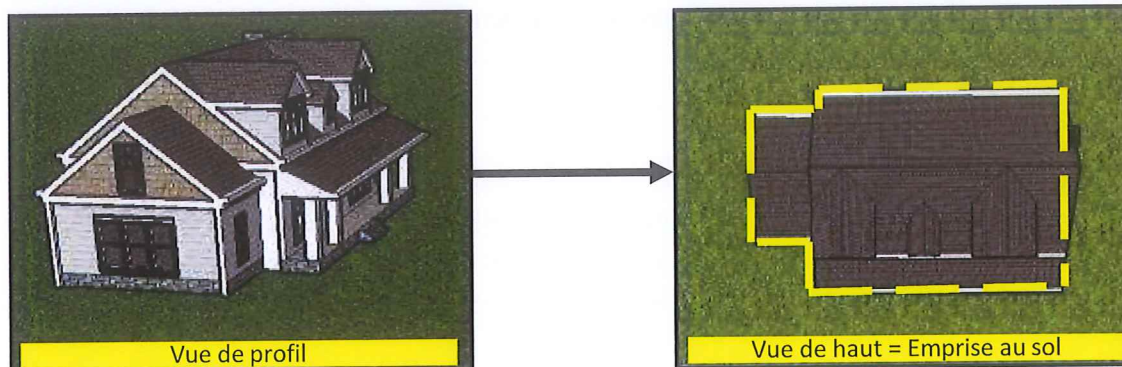
Emprise :

Elle correspond à la surface des terrains occupés par un usage particulier.

Exemple : L'emprise de la voirie inclue la bande de roulement, les fossés, les trottoirs...

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



Equipement d'intérêt général :

Etablissement public ou privé dont la vocation est d'assurer une mission de service public ou au service de la population.

Espaces libres :

Espaces libres = Surface de l'unité foncière – surface des constructions (supérieures à 0.60m)

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle est soit horizontale (*dans la continuité de la construction principale*) ou verticale (*surélévation de la construction*).

Exhaussement :

Un exhaussement est une élévation du niveau initial. Dans le cas d'un terrain, il s'agit d'augmenter le niveau du terrain par des remblais par exemple.

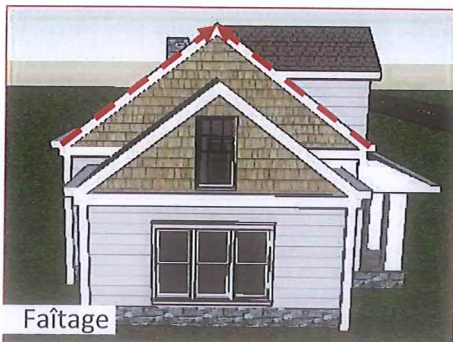
Façade, façade principale :

Ce sont les faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, saillies ...).

Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La « façade principale » du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

Faîtage :



Ligne où deux pans de toiture aux pentes opposées se rejoignent. (cf. la hauteur de construction)

Habitation légère de loisirs :

C'est est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Exemple : chalet ou bungalow

Hauteur de construction (art.10) :

Dimension verticale limite maximale des constructions, exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant le terrain d'assiette du projet et un autre terrain autre qu'une emprise publique ou une voie.

Lisière :

La lisière est l'espace constituant la limite entre deux milieux.

Exemple : les premiers arbres d'un espace forestier.

La protection imposée dans le présent règlement répond aux soucis de protection de ces espaces et à la lutte contre l'établissement de lisières artificielles, reconstituées par l'homme mais ne prenant pas en compte les besoins des espèces végétales et animales.

Lucarne :



C'est une baie comprenant une ouverture verticale en saillie de la toiture, créant une vue directe. Les châssis à tabatière (type « Velux ») ne sont pas considérés comme des lucarnes.

La lucarne est en saillie par rapport à la toiture.

Marge : voir recul

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades. Il est souvent un des murs latéraux à la façade.



Recul (ou marge) :

Le recul (ou marge) est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies.

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant.

Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40cm de profondeur sont pris en compte.

Rez-de-jardin :

Le rez-de-jardin correspond à une construction de plein pied sur un jardin : il n'y a donc pas d'étage, toutes les pièces de la construction étant sur le même niveau.

Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, y compris les toitures-terrasses, les balcons ou loggias et les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

L'épaisseur des murs et des cloisons entrent dans le calcul.

Elle ne comprend pas les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (cage d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

Terrain / Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la parcelle ou un ensemble de parcelles cadastrales contiguës délimité (ée) par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui l'entourent.

Toiture végétalisée :

Elle consiste à recouvrir d'un substrat un toit plat ou à pente faible (maximum 35° généralement). Les avantages de cette technique sont nombreux, parmi lesquels il est possible de citer :

- Des effets bénéfiques sur le climat, l'hygrométrie et sur la santé et le bien-être des habitants
- La reconstitution d'un maillage écologique et de corridors écologiques
- Un impact sur l'eau avec une filtration et une épuration biologique des eaux de pluies
- Une régulation des débits hydriques : la toiture végétalisée accumule l'eau dont une partie est utilisée par les plantes, une autre est évaporée et une autre évacuée par les canalisations avec un retard favorisant le bon écoulement.

Trop plein :

Le trop-plein est un mécanisme de régulation de la hauteur de l'eau. Dans les réservoirs, il consiste en une ouverture placée à une certaine hauteur, permettant à l'eau de s'évacuer.